

## 2. 損害賠償請求事件 請負代金請求反訴事件 外壁タイルで当事者適格認める

### 【事案の概要】

本件本訴請求は、①原告管理組合が、被告（工事請負会社）に対し、区分所有建物の共有部分である外壁タイルの浮き補修を含む大規模修繕工事を注文し、完成の上、引渡しを受けたところ、外壁タイルの浮きがほとんど改善していないなどの瑕疵があったとして、解除に伴う原状回復としての代金返還 又は請負契約の担保責任に基づく損害賠償を請求し、②原告が、被告に対し、被告が建築工事の専門業者としてなすべき注意義務を怠って瑕疵を生じさせ、区分所有者らに損害を与えたとして、管理規約上の管理者として区分所有者らの代理人たる地位を有する者として不法行為に基づく損害賠償を請求する事案である。

### 1 前提事実

(1) 原告管理組合と被告は、平成30年4月24日、原告管理組合が、被告に対し、本件建物の大規模改修工事を注文する内容の契約を締結した。 マンション外部改修工事 工事代金 1055万7648円 着工日 平成30年4月20日予定又は契約の日から10日以内 完成日 平成30年6月30日予定

(2) 原告管理組合は、平成30年5月中旬ころ、被告から、想定した以上のタイル浮きが確認されたとして、補修工法を張り替えからアンカーピニング工法を一部併用することが適切であり、かつ、範囲拡大による追加費用が掛かる旨を告げられ、被告との間で、工法を変更し、追加費用として38万0592円を支払うことを合意した

(3) 原告管理組合は、被告に対し、平成30年7月12日に着手金300万円を、同年9月6日に残代金の一部として600万円をそれぞれ支払った。

(4) 被告は、平成30年7月14日、本件工事を完成し、原告管理組合に本件建物を引き渡した。

(5) 原告らは、令和2年7月10日、第1回口頭弁論期日において、訴状を陳述し、被告に対し、訴状記載のとおり、本件工事のうち適切な施工が行われなかったタイル補修工事について本件契約の一部解除の意思表示をした。

### 【主要な争点】

- (1) 被告による外壁タイル改修工事について瑕疵があるか
- (2) 植栽の復旧について
- (3) 原告からの不法行為に基づく損害賠償請求の成否
- (4) 損害の発生及び金額

### 【争点に対する判断】

(1) 本件建物においては、本件工事まで1度も大規模修繕工事を実施しておらず、外壁タイルの経年劣化が著しい状態にあったにもかかわらず、原告管理組合には、十分な積立金が

なく、財政的に厳しい状態にあったこと、他の業者から外壁タイルの補修工事にかかる見積書を取得したが要望に沿わなかったことからすると、予算の制約があったというべきである。そのような状況において、当初の代金額は、事前に足場を組んでの調査を経ての見積書に基づくものではなく、実際に行われる工事との一致という意味での精度は低いものとならざるを得ないこと、実際には想定を大きく上回るタイルの浮きが確認されたにもかかわらず、原告管理組合が予算内での実施を希望したこと。本件契約の内容は、あくまでも合意された範囲及び方法で工事をするものであり、外壁タイルを完全な状態とするような合意であったとは認められない。外壁タイルの意匠仕上げについて原告らは、外壁タイルの意匠仕上げについても問題とするところ、本件工事においては、既存タイルと市販の新規タイルを交互に用いたために、両者が外見上完全に一致することはなかったものの、施工に先立ち、本件建物の居住者らは、市販タイルのサンプルやこれに対応する見本帳を示され、かつ、外壁タイルの意匠仕上げについて実際の施工状況を確認する機会があったが、特段の異議等を述べた形跡も見出し難いことからすると、被告による施工の水準は、原告管理組合との間の合意に反す、社会通念を大きく逸脱したとも評価し難い。したがって、タイル補修工事について瑕疵は認められない。

(3) 原告からの不法行為に基づく損害賠償請求の成否について 本件工事のうちタイル補修工事についてはそもそも本件契約における瑕疵に該当するとも認められず、本件建物の区分所有者らからの不法行為に基づく損害賠償請求が認められるようなものでもない。

(4) 損害の発生及び金額について補修工事費用について、本件建物の外壁タイル補修工事について瑕疵が認められない以上、損害について論じるまでもない。建物価値下落相当の損害について、外壁タイルの意匠仕上げについて瑕疵があるとは認められないし、その点を措いても、各区分所有者らの有する経済価値の低下について認めるに足る証拠はない。以上のとおり、本件において認められる瑕疵は、植栽復旧にかかる点のみであり、調査費用や弁護士費用と相当因果関係があるものではない。したがって、原告管理組合は、被告に対し、植栽復旧費用10万円を請求することができる。

追加変更工事による請負代金請求の成否について、被告の原告管理組合に対する代金請求権は、請求原因としては争いなく認められる。原告らが被告によるサービス工事であったと主張し、また、被告が当初この点に対応する代金を請求していなかったことは認められるものの、社会通念上、当然に無償でなされるべき工事とは認められないし、当初、被告は見積書を出して工事を行っているのだから、その請求が否定されるべきものでもない。したがって、被告は、原告管理組合に対し、これらの追加変更工事代金合計金232万6608円を請求することができる。<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> 裁判年月日 令和4年1月19日 裁判所名 東京地裁 裁判区分 判決  
事件番号 令2(ワ)7909号・令2(ワ)17057号  
事件名 損害賠償請求事件、請負代金請求反